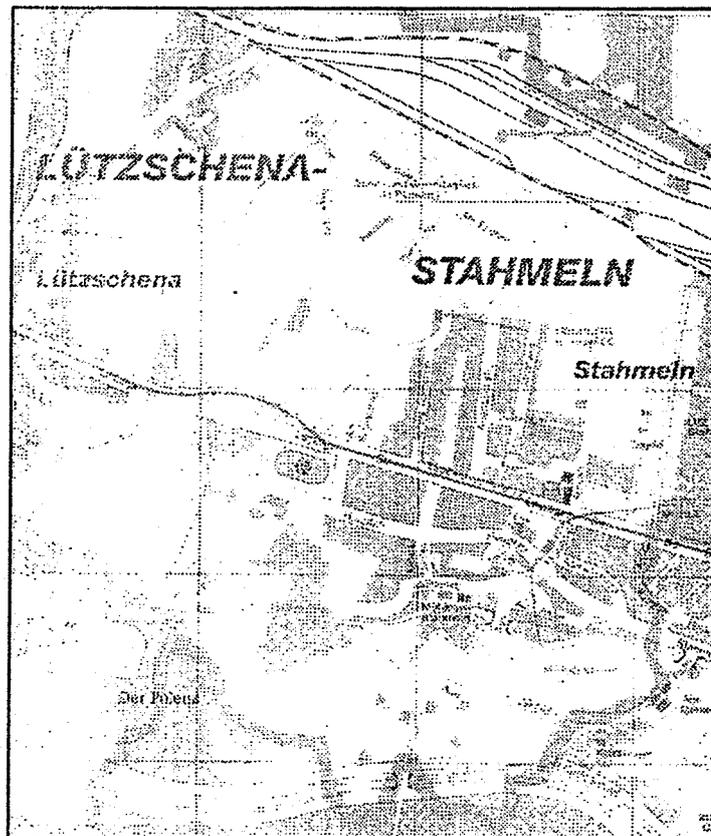


GEMEINDE LÜTZSCHENA-STAHMELN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNGEN

"SPORT- UND FREIZEITANLAGE AN DER RODELBAHN"



PLANVERFASSER: Dipl.-Ing. Gerhard Jahn - Freier Stadtplaner und Landschaftsarchitekt

Büro Leipzig: Ernst-Moritz-Amdt Straße 10 c. 04425 Taucha,

Tel.: 03 42 98/64 756, Fax: 03 42 98/64 758

Büro Stuttgart: Echterdinger Straße 111, 70794 Filderstadt,

Tel.: 07 11/70 98 10, Fax: 07 11/70 98 150

Bearbeitung: Dieter Hainich

Stand: Bebauungsplan vom 14.12.1998

Projekt-Nr.: 9718

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Sport- und Freizeitanlagen an der Rodelbahn

Plan Nr.: 9718/B-Plan

vom: 14.12.98

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln liegt am nordwestlichen Standrand des Oberzentrum Leipzig.

Das Planungsgebiet umfaßt rund 3,9 ha. Es wurde wie folgt festgelegt:

- Im Norden:
bis zum Sportplatz Stahmeln
- Im Süden:
250 m entfernt von der Luppe
- Im Osten:
bis zum Ortsrand Stahmeln
- Im Westen:
60m entfernt vom Jägergraben

Das Gelände fällt von 112,30 im Nordosten auf 101,41 im Südosten.

2. Ziele und Zwecke der Planungen

Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lützschena- Stahmeln entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan für das Sport- und Freizeitgebiet an der Rodelbahn soll das heterogene Gebiet einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung unterzogen werden.

Es wird ein interessantes Sport- und Freizeitangebot für den örtlichen Bedarf sowie eine behutsame und sinnvolle Verbindung der Ortsrandbebauung von Stahmeln mit dem Landschaftschutzgebiet angestrebt.

Die derzeit vorhandene Bebauung ohne Rücksicht auf Eigentumsverhältnisse, vorhandene städtebauliche Struktur und Landschaftsschutzgebiet, sowie der schlechte Erhaltungszustand der Gebäude einer ehemaligen industriellen Rindermastanlage, beeinträchtigen die bestehenden Nutzungsfunktionen und das Orts- und Landschaftsbild in erheblichen Maße.

Die bereits eingeleitete Umnutzung der Rindermastanlage zu einem Reiterhof soll durch die Planung gestützt werden. In Anlehnung an zwei erhaltenswerte Gebäude sollen eine Reithalle und ein Stallgebäude die Bedingungen für Pferdehaltung und -zucht verbessern.

In Ergänzung zu dem vorhandenen Sportplatz von Stahmeln sind eine Sportmehrzweckhalle, zwei Tennisplätze und ein Spielplatz vorgesehen.

In enger Verbindung zu Reiterhof und Sportanlagen ist eine Pension mit Gaststätte geplant. Dadurch erfolgt eine Bündelung des gastronomischen Bedarfes der verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen im Gebiet und es steht ein Übernachtungsangebot zur Verfügung.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der Baulichen Nutzung

Das Gebiet wurde als Dorfgebiet mit Rücksicht auf den landwirtschaftlichen Betrieb ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: zwischen 1 und 2, teilweise mit Ausbau des Dachgeschosses.

Geschoßflächenzahl: Festlegungen siehe Planeinschrieb

Höhe der baulichen Anlagen: Festsetzung über Traufhöhe zwischen 5 und 10 m und Dachneigung zwischen 15° und 45° bzw. Kombination von GRZ und GFZ.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Grundflächenzahl: zwischen 0,2 und 0,6.

Nebenanlagen sind nur in den dafür im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Rechtliche Grundlagen, überörtliche Erschließung und städtebauliche Ordnung

4.1 Festlegungen des genehmigten Flächennutzungsplanes:

1. Bereich ehemalige Rindermastanlage: Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf. Einrichtungen und Anlagen: Sportplatz, Mehrzweckhalle.
2. Fläche zwischen ehemaliger Rindermastanlage und Jägergraben:
Fläche für die Landwirtschaft
3. Einfamilien Häuser und Kleingärten südlich der Hauptstraße in Verlängerung der Kleinsiedlungsbebauung Stahmeln: Allgemeines Wohngebiet
4. Fläche südlich der ehemaligen Rindermastanlage: Fläche für die Landwirtschaft

Die Widmung des B-Planes erfolgt entsprechend der BauNVO als Dorfgebiet. (Pferdehof, Pension, 3 vorhandene Einfamilienhäuser mit Gärten). Durch die Festlegung soll der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb in das Gebiet integriert werden.

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Sport- und Mehrzweckhalle festgesetzt.

Zwei vorgesehene Tennisplätze werden als Fläche für Sport- und Spielanlagen festgesetzt.

Der geplante Kinderspielplatz ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielvorstellungen der Gemeinde Lützschena-Stahmeln.

4.2. Einfügung in die überörtliche Erschließung und in die städtebauliche Ordnung

Am Südostrand des Geltungsbereiches mußte auf den letzten ortsansässigen Landwirtschaftsbetrieb besondere Rücksicht genommen werden. Der Betrieb orientiert auf Pensionspferdehaltung auf eigener Futtergrundlage, Pferdezucht und dazugehörige Reitsportanlagen. Die maximale Anzahl der zu haltenden Pferde wird auf 60 Stück festgelegt. Dadurch wird eine zu hohe Nutzungsintensität des Landschaftsschutzgebietes Leipziger Auwald durch Beweidung und Pferdesport verhindert

In Anlehnung an noch zwei erhaltenswerte Gebäude der Rindermastanlage sind ein Stallgebäude und eine Reithalle vorgesehen. Der Hof bildet damit ei-

nen städtebaulichen Abschluß und Übergang der Ortsbebauung Stahmeln zur Elster-Luppe-Aue.

Zwischen Reiterhof, angrenzender Wohnbebauung und Sportanlagen ist eine Pension (60 Betten) mit Gaststätte (40 Sitzplätze) vorgesehen. Durch sie erfolgt eine Bündelung des gastronomischen Bedarfes der Sport- und Freizeiteinrichtungen und es steht ein Übernachtungsangebot für den Bedarf im Gebiet Lützschena- Stahmeln zur Verfügung.

Durch die Anordnung der Baukörper von Pension und der vorgesehenen Sportmehrzweckhalle zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und der Wohnbebauung von Stahmeln sollen Nutzungskonflikte minimiert werden.

Mit der Anbindung des Gebietes an die Leipziger Straße (B 6) nach Veränderung der Straßenklasse bzw. Baulastträgerwechsel am nordöstlichen Rand des Planbereiches wird die bestehende Erschließung über die Hauptstraße aus Stahmeln verbessert. Einer Durchgangsverkehrserhöhung auf der Hauptstraße in der Ortslage Stahmeln infolge der neuen Nutzungen (Pension, Sporthalle und Tennis) wird dadurch entgegengewirkt. Im B-Plan kann aufgrund der festgelegten Landschaftschutzgebietsgrenze und den topographischen Zwangsbedingungen (Breite des Zufahrtsdammes ca. 6,5m) nur eine Minimalvariante mit 4,75m Fahrbahnbreite + 1,5m Gehweg dargestellt werden. Die Radspur des von Norden kommende Rad- und -Gehweges muß auf die Straße (Planstraße D) geführt werden, so daß neben der Straße nur ein separater Fußweg geführt werden kann. Es sollte jedoch außerhalb des B-Planverfahrens darauf hingewirkt werden eine separate Weiterführung des Rad- Gehweges über den parallel verlaufenden Damm der Rodelbahn zu realisieren. Dieser Bereich liegt jedoch im Landschaftschutzgebiet Leipziger Auwald.

Nach konkreten Absprachen mit der zuständigen Straßenbehörde ist der Knotenpunkt nur zum rechts Ein- und Ausbiegen oder als vollwertiger Knoten mit Linksabbiegemöglichkeit herzustellen.

Durch den Ausbau der Zufahrt wird zu erwartender Besucherverkehr durch die Ortslage Stahmeln verringert. Um schleichenden Durchgangsverkehr parallel zur B6 durch die Ortslage Stahmeln zu verhindern sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B.: Blaupfeil: nur Rechtsabbiegen an Einmündung der Anbindung auf Hauptstraße).

Der Ver- und Entsorgungsverkehr (Landwirtschaftlicher Verkehr) für den Reiterhof erfolgt über den südöstlich in das Gebiet einmündenden Feldweg.

Nur der Ver- und Entsorgungsverkehr (LKW) der anderen Einrichtungen (Sportanlage, Pension) wird durch die Ortslage Stahmeln geführt.

Diese Maßnahmen schaffen die Voraussetzungen das Verkehrsaufkommen für dieses Gebiet zu gliedern und zu verringern.

5. Erschließung und Bebauung, Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1. Erschließung (Verkehr, Leitungssysteme)

Die Verkehrserschließung erfolgt:

1. Über die Stichstraße zwischen Leipziger Straße und Hauptstraße am östlichen Rand des Geltungsbereiches für PKW
2. Über die Hauptstraße aus Stahmeln für PKW und LKW.
3. Über den südöstlich in das Gebiet einmündenden Feldweg aus Richtung Lützschena für Ver- und Entsorgung (Futter, Stallmist) des Reiterhofs.

Die Planstraßen B und C werden als Mischverkehrsflächen und verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Sie sind mit dem Verkehrszeichen Nr. 325/326 zu beschildern. In einer verkehrsberuhigten Zone ist die Geschwindigkeit auf Schrittempo begrenzt.

Dadurch werden die aus allen Richtungen in das Gebiet einmündenden Fuß- und Radwege verbunden.

Gestalterische Hinweise zu Mischverkehrsflächen:

- Abgesenkter Bord (auf 3cm) mit durchgängigem Gehweg.
- Aufpflasterung im Eingangsbereich (volle Straßenbreite: 3,0cm Bord, Aufpflasterung auf 10,0cm ausklingend und auf 3,0 cm Bord mit mind. 3,6m Tiefe.

Gestalterische Hinweise zu Trennverkehrsflächen:

- Zufahrten sind in max. 3,5m Breite und mit abgesenkten Bord auf 3cm zu gestalten.

In der Wendeanlage ist eine 1m breite Freihaltezone zu sichern. Das Lichtraumprofil ist an allen Verkehrsflächen sicherzustellen. Sichtdreiecke sind zu beachten.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch im Straßenkörper geführt.

Die für die Trink- und Löschwasserversorgung wirtschaftlichste Lösung wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.

Es bestehen aus heutiger Sicht 2 Möglichkeiten:

1.) Verbindung zwischen der Versorgungsleitung DN 100 GGG in der Straße am Bahngraben und der Trinkwasserleitung DN 150 in der Hauptstraße zu verlegen. Die Länge beträgt ca. 200 m.

2.) Nutzen der vorhandenen Trinkwasserleitung in der Hauptstraße und Nutzung von Oberflächenwasser aus den südlich des Vorhabengebietes liegenden Fischteichen bzw. Nutzung oder Neuerrichtung von Hydranten im „300m Bereich“ (z.B. an B6).

Der Löschwasserbedarf beläuft sich nach Angabe des Landratsamt Leipziger Land auf 96m³/h über 2 Stunden.

Der Trinkwasser- und Schmutzwasserbedarf ist in der Anlage dargestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Eine Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die Schmutzwasserleitung DN 400 in der Hauptstraße.

Die vorhandene Regenwassereinleitung der ehemaligen Rindermastanlage in den Jägergraben wird in Ihrer Höhe beibehalten (4800m² Dachfläche). Überschüssiges Niederschlagswasser ist über Rigolen und die ausgewiesene Fläche zu Regelung des Wasserabflusses weitgehend zu versickern.

Eine Einleitung von Regenwasser in die Anlagen der kommunalen Wasserwerke Leipzig ist nicht vorgesehen.

5.2 Veränderungen der natürlichen Ressourcen

a) Geologie und Boden

Ein schonender Umgang und die sinnvolle Wiederverwendung von Oberböden haben zu erfolgen.

Im Bereich der Rindermastanlage handelt es sich um stark überprägten Boden. Durch die vorangegangene industrielle Tierhaltung gibt es kaum noch Flächen mit natürlichen Oberböden. Diese sind durch hohen Nährstoffgehalt gekennzeichnet. Im Gebiet sind in zugeschütteten Altarmen bzw. Lehmgruben mehrere Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Noch vorhandene Oberbodenschichten sind zum Teil durch Müllablagerungen (Bauschutt, alte landwirtschaftliche Geräte) und Bodenverdichtung infolge des Befahrens mit landwirtschaftlichen Maschinen gekennzeichnet.

Bei der Umnutzung der Flächen gehen nur wenig ungestörte Flächen verloren. Da für die Neubebauung die bereits bebauten Flächen vorgesehen sind. Mehrere alte Stallanlagen und deren Zufahrten sowie Hofflächen und Gartenhäuser werden für die Neubebauung beseitigt.

Der Anteil von Eingriffen in ungestörte Bodenhorizonte bleibt damit relativ gering.

b) Wasser

Überbauung führt zu verminderter Versickerungsfläche. Die auf Grund der veränderten Versickerungsfläche zu erwartende Reduzierung der Grundwasserneubildung wird im gewissen Umfang durch Versickerung des Oberflächenwassers der versiegelten Flächen und die Durchgrünung des Baugebietes ausgeglichen.

Die Versickerung erfolgt über Rigolen, das abzuleitende Regenwasser wird von einem Regenrückhaltebecken aufgefangen.

Bei Regenspitzen läuft das Wasser am südlichen Rand des Geltungsbereiches über Rigolen und das Regenrückhaltebecken in die unmittelbar angrenzenden Auenbereiche um dort zu versickern bzw. wird in den Vorfluter geleitet.

Zur Verbesserung der Biotopfunktion wird das Regenrückhaltebecken mit einem Dauerstau versehen.

c) Kleinklima

Durch die neu geplanten Gebäude in offener Bauweise im Gegensatz zu den vorhandenen langen geschlossenen alten Stallgebäuden wird einer Behinderung der Frischluftzufuhr sowie einer Umlenkung von Luftströmungen entgegengewirkt. Außerdem erfolgt eine intensive Durchgrünung des Baugebietes.

d) Klima und Luft

Über den Sportplatz und die westlich davon befindliche Wiesenfläche verlaufen Kaltluftabfließbereiche von den nördlich der Bundesstraße 6 befindlichen Hochflächen.

Der südliche Teil, unterhalb des Sportplatzes ist Teil eines bis zur Ortslage Lützschena verlaufenden Kaltluftsees.

Die vorhandene Stallbebauung bildet eine Barriere in dem Kaltluftabfließbereich. Die Neubebauung ermöglicht den Kaltluftabfluß durch die Planstraße C und die umgebenden Freiflächen.

e) Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum, ein ehemaliger Randbereich des Elster-Luppe-Auwaldes ist stark beeinträchtigt. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitgehend zerstört, nivelliert und überformt. Es gibt im Untersuchungsbereich nur wenig naturbetonte Biotoptypen. Es gibt keine „regional- oder ortstypische Bauformen. Bei der ehemaligen Rindermastanlage handelt es sich um eine ehemalige Industrieanlage ohne regionaltypisches Erscheinungsbild und ohne charakteristische Silhouette.

Mit der Neubebauung wird ein Begründer Platzbereich als Gastronomie- und Kommunikationsfläche vor der Pension und eine Hofsituation im Bereich des Reiterhofes realisiert. In der Bauhöhe orientiert sich die Neubebauung an der bereits vorhandenen Bebauung im angrenzenden Stahmeln mit max. 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß. Die Bauformen sind ebenfalls an die nähere Umgebung angepaßt (Sattel bzw. Walmdach, Verbot von verunstaltenden Bauteilen wie z. B.: außen aufgesetzte Rolljalousien, Glasbausteine u.s.w.). Zum Außenbereich werden die zwei erhaltenswerten Gebäude des Reiterhofes wie die Pension mit Bäumen und Sträuchern umpflanzt.

Nach §35 SächsNatSchG (1) sollen der Freistaat, die Gemeinden sowie die sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts Wander- und Uferwege sowie Erholungs- und Spielflächen einrichten. Mit seinen Einrichtungen

wie Reiterhof, Sportanlagen, Spielplatz, Pension und Gaststätte besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsvorsorge. Am Rand der Elster-Luppe-Aue werden mehrere landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Pferdehof, Pension, Sportanlagen) geschaffen. Es entsteht also ein Gebiet mit hohem Erholungswert, ohne daß wertvolle Flächen zerstört werden. Der Reiterhof trägt durch die Beweidung der Auenwiesen entscheidend zur Erhaltung der angrenzenden Kulturlandschaftsbereiche bei.

d) Vegetation

Die Vegetation im Gebiet ist durch die verschiedenen Nutzungen geprägt. Den größten Anteil bilden intensiv genutzte Wirtschaftswiesen um die Stallgebäude der ehemaligen Rindermastanlage. Sie befinden sich in den Bereichen zwischen den befestigten Zufahrtsflächen und den Stallgebäuden. Sie werden zur Futtergewinnung sowie als Lager- und Abstellplätze genutzt.

Fast den selben Flächenanteil nehmen intensiv durch Reitsport, Pferdebeweidung bzw. Mahd genutzte Frischwiesen ein. Sie liegen am südlichen Rand des Geltungsbereiches und verlaufen weiter südlich bis zu den Auwaldrestbeständen der Luppe-Aue.

In wenig genutzten Randlagen an Stallgebäuden, Zäunen, Abstellplätzen und auf Schuttablagerungen kommen nährstoffreiche Ruderalfluren frischer Standorte vor. An länger brachliegenden Stellen befinden sich in diesen wenige kleine ruderale Gebüsche.

Am Ostrand des Geltungsbereiches befinden sich südlich der Hauptstraße Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil.

Da ein relativer Ausgleich zwischen Ent- und Versiegelung stattfindet (incl. Pflanzgebote + Ausgleichsmaßnahmen) und bestehende Vegetationsstrukturen erhalten werden, ist nicht mit nachhaltigen Veränderungen in diesem Bereich zu rechnen.

Im Bereich des B-Planes kommt es zum Verlust von Vegetation, die jedoch überwiegend aus ruderalarten, nichteinheimischen bzw. gebietsfremden Arten besteht. Für Eingriffe werden an anderer Stelle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert (vergl. Begründung zum Grünordnungsplan), wie die Anlage von zwei Streuobstwiesen nördlich und südlich des Reiterhofes.

e) Tierwelt

Zur Fauna liegen keine Untersuchungen vor. Es kann jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur (intensive gärtnerischen und landwirtschaftliche Nutzung) und der Biotopkartierung davon ausgegangen werden das im Gebiet nur mit wenigen empfindlichen Arten zu rechnen ist. Das Vorkommen von Fledermausquartieren in den alten Stallgebäuden ist nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Durch die vorgegebenen Pflanzgebote wird ein Biotopverbund mit bestehenden Freiflächen und Lebensräumen erreicht.

5.3 Bewerten der geplanten Nutzung

Der Eingriff ist im Gebiet ausgleichbar, da für die Naturhaushaltfaktoren (Pflanzen- und Tierwelt, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild) mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen eine weitgehende Kompensation bewirkt werden kann. Es muß jedoch sichergestellt sein, daß die vorgesehenen Maßnahmen, vor allem auch auf privaten Flächen Anwendung finden.

In Hinsicht auf die Planungsabsicht der Gemeinde, hier eine Sport- und Freizeitanlage, teils öffentlich/ teils privat betrieben zu entwickeln, handelt es sich um übergeordnete Belange zum Wohl der Allgemeinheit.

6. Flächenbilanz

	Bestand	Bestand Prozentual	Planung	Planung Prozentual
Gesamtfläche	3,88 ha	100%	3,88 ha	100%
Abzüglich total versiegelte Fläche (Verkehrsflächen, Bebauung)	0,84 ha	22%	1,51 ha	39%
= Fläche mit wasserdurchlässigen Oberflächen	3,04 ha	78%	2,37 ha	61%
Abzüglich Fläche mit wasserdurchlässigen Wegeböden	0,91 ha	23%	0,32 ha	8%
= Fläche mit Oberboden (Grünflächen, Sukzessiven, Wiesen)	2,13 ha	55%	2,05 ha	53%

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der durch die Bebauung mehrversiegelten Flächen sind folgende Begrünungsmaßnahmen geplant:

Das Gebiet liegt eingebettet in landschaftliche Strukturen. Mit der Ausbildung von unbebauten Freiflächen zwischen den Baukörpern und deren Durchgrünung soll sich das Sport- und Freizeitgelände in das Landschaftsbild einfügen. Dadurch soll auch eine Vernetzung der Biotopstrukturen im nördlichen Teil mit dem südöstlichen Auewaldbereich angestrebt werden.

Um das Landschaftsbild aufzuwerten werden die Gebäude zum Außenbereich mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern umpflanzt.

Nördlich und südlich des Pferdehofes sind 2 Streuobstwiesen vorgesehen. Dadurch wird das Gebiet in die umgebende Landschaft eingebunden und ein Biotopverbund zur Elster-Luppe- Aue erreicht.

Geringstmögliche Versiegelung soll zur Vermeidung zusätzlicher Abflußverschärfungen beitragen. Dies wird sichergestellt durch die knappe Festlegung der Grundflächenzahl mit Honorierung wasserdurchlässiger Beläge und der Begrenzung der Nebenanlagen auf dafür ausdrücklich festgesetzten Flächen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken abflußverzögert und über Rigolen versickert bzw. in die Außenbereiche geleitet um dort zu versickern.

Wenn bei Baumaßnahmen zu befürchten ist, daß das Grundwasser erreicht wird, dürfen keine grundwassergefährdenden Bauverfahren bzw. -stoffe eingesetzt werden.

Die Freiflächen sind weder zu düngen noch mit Pflanzenschutzmitteln zu behandeln.

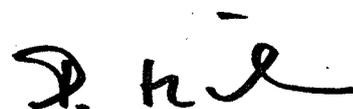
Durch die offene Bauweise im Gegensatz zur barriereartigen vorhandenen Stallbebauung und die Durchgrünung des Baugebietes wird die klimatische Situation (Frischluftzufuhr) im Gebiet verbessert.

8. Abwägung der Belange

Aus den genannten Gründen ist von der Umnutzung des Gebietes zu einer Sport- und Freizeitanlage keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

Aus ökologischer Sicht kann festgestellt werden, daß die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe ausgeglichen werden können.

Aufgestellt Taucha, den 15.12.98



Dipl.Ing. (FH) D. Hainich

**Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan
„Sport- und Freizeitanlage an Freizeitanlage an der Rodelbahn.“**

Plan Nr.: 9718/GOP

vom: 14.12.1998

1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 7 (2) Sächsisches Naturschutzgesetz stellen die Gemeinden als ökologische Grundlage eines Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan auf.

Der Grünordnungsplan enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sowie die Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Er enthält eine Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet vor der beantragten Baumaßnahme, die baubedingten Veränderungen sowie eine kurze Beschreibung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Nach § 8 BNatSchG sind Verursacher von Eingriffen in Natur und Landschaft zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Grünordnungsplanes

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln liegt am nordwestlichen Standrand des Oberzentrum Leipzig.

Das Planungsgebiet umfaßt rund 3,9 ha. Es wurde wie folgt festgelegt:

- Im Norden: bis zum Sportplatz Stahmeln
- Im Süden: 250 m entfernt von der Luppe
- Im Osten: bis zum Ortsrand Stahmeln
- Im Westen: 60m entfernt vom Jägergraben

Das Gelände fällt von 112,30 im Nordosten auf 101,41 im Südosten.

Die Gemeinde Lützschena-Stahmeln liegt im Naturraum „Leipziger Land.“

Das Bebauungsgebiet liegt an der nördlichen Grenze der Elster-Luppe-Niederung.

3. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Vorhabensgebiet

3.1 Geologie und Boden

Nördlich der verlängerten Hauptstraße aus Stahmeln wird der geologische Untergrund aus altdiluvialen Schotter der Elster gebildet. Dieser wurde bereits im vorigen Jahrhundert in einer Kiesgrube abgebaut, die heute verfüllt ist. Der natürliche Oberboden wurde im nördlichen Teil durch den Kiesabbau abgetragen. Dadurch bedingt befinden sich auf den Geländeabhängen am Sportplatz noch nährstoffärmere Standorte.

Südlich der Hauptstraße steht 1 - 2 m mächtiger Auelehm (Quartär, Holozän) an. Er fehlt im Bereich der Altwasserarme. Darunter befindet sich 4 bis 5m Flußschotter (Quartär, Weichselkaltzeit). In 5 bis > 10m liegt Feinsand, schluffig (Tertiär, Braunkohlezeit) an.

Die vorherrschende Bodenart ist Vegaboden. Es handelt sich um einen braunen Aueboden im fortgeschrittenen Reifestadium, bei dem der Grundwasserspiegel aufgrund der Flußnähe stark schwanken kann. Trotzdem ist im Gegensatz zum Gley aufgrund eines hohen Grobporenanteils im Oberboden die Durchlüftung und die biologische Aktivität günstig, so daß dieser Bodentyp sehr ertragreich ist.

Im Bereich der Rindermastanlage handelt es sich um stark überprägten Boden. Durch die vorangegangene industrielle Tierhaltung gibt es kaum noch Flächen mit natürlichen Oberboden. Diese sind durch hohen Nährstoffgehalt gekennzeichnet. Im Gebiet sind in zugeschütteten Altarmen bzw. Lehmgruben mehrere Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Noch vorhandene Oberbodenschichten sind zum Teil durch Müllablagerungen (Bauschutt, alte landwirtschaftliche Geräte) und Bodenverdichtung infolge des Befahrens mit landwirtschaftlichen Maschinen gekennzeichnet.

Bei der Umnutzung der Flächen gehen nur wenig ungestörte Flächen verloren. Da für die Neubebauung die bereits bebauten Flächen vorgesehen sind. Mehrere alte Stallanlagen und deren Zufahrten sowie Hofflächen und Gartenhäuser werden für die Neubebauung beseitigt.

Der Anteil von Eingriffen in ungestörte Bodenhorizonte bleibt damit relativ gering.

3.2 Wasser

Im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Flußnähe mit relativ hohem, schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Die Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag ist durch die Auelehmbedeckung als gering einzuschätzen.

Überbauung führt zu verminderter Versickerungsfläche. Die auf Grund der verringerten Versickerungsfläche zu erwartende Reduzierung der Grundwasserneubildung wird im gewissen Umfang durch weitgehende Versickerung des Oberflächenwassers ausgeglichen.

Die Versickerung erfolgt über Rigolen, das abzuleitende Regenwasser wird von einem Regenrückhaltebecken aufgefangen. Bei Regenspitzen läuft das Wasser über und versickert in den unmittelbar angrenzenden Außenbereichen.

Wenn bei Baumaßnahmen zu befürchten ist, daß das Grundwasser erreicht wird, dürfen keine grundwassergefährdenden Bauverfahren bzw. -stoffe eingesetzt werden.

3.3 Klima und Luft

Das Planungsgebiet wird vom Einzugsbereich des subkontinentalen Binnenlanklima des Leipziger Landes geprägt. Charakteristisch sind wechselhafte Witterungsverhältnisse aufgrund der Lage zwischen dem westlichen maritimen und dem östlichen kontinentalen Klimagebiet. Das Klima ist durch warme Sommer, mäßig kalte Winter und mäßige Feuchte bestimmt.

Die Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 530 - 550 mm.

Die Windverteilung ist jahreszeitlich unterschiedlich. Während im Winter die Süd- und Südwestrichtungen vorherrschen, treten im Sommer hauptsächlich Nordwest und Westwinde auf.

Wesentlich für die Beurteilung von Eingriffen sind die lokalklimatischen Verhältnisse, die vorwiegend von der Nutzungsstruktur und den morphologischen Verhältnissen bestimmt sind.

Über den Sportplatz und die westlich davon befindliche Wiesenfläche verlaufen Kaltluftabflußbereiche von den nördlich der Bundesstraße 6 befindlichen Hochflächen.

Der südliche Teil, unterhalb des Sportplatzes ist Teil eines bis zur Ortslage Lützschena verlaufenden Kaltluftsees.

Die vorhandene Stallbebauung bildet eine Barriere in dem Kaltluftabflußbereich. Die Neubebauung ermöglicht den Kaltluftabfluß durch die Planstraße C und die umgebenden Freiflächen.

3.4 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum, ein ehemaliger Randbereich des Elster-Luppe-Auwaldes ist stark beeinträchtigt. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitgehend zerstört, nivelliert und überformt. Es gibt im Untersuchungsgebiet nur wenig naturbetonte Biotoptypen. Es gibt keine „regional- oder ortstypische Bauformen“. Bei der ehemaligen Rindermastanlage handelt es sich um eine ehemalige Industrieanlage ohne regionaltypisches Erscheinungsbild und ohne charakteristische Silhouette.

Mit der Neubebauung wird ein begrünter Platzbereich als Gastronomie- und Kommunikationsfläche vor der Pension und eine Hofsituation im Bereich des Reiterhofes realisiert. In der Bauhöhe orientiert sich die Neubebauung an der bereits vorhandenen Bebauung im angrenzenden Stahmeln mit max. 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß. Die Bauformen sind ebenfalls an die nähere Umgebung angepaßt (Sattel bzw. Walmdach, Verbot von verunstaltenden Bauteilen wie z. B.: außen aufgesetzte Rolljalousien, Glasbausteine u.s.w.). Zum Außenbereich werden die zwei erhaltenswerten Gebäude des Reiterhofes wie die Pension mit Bäumen und Sträuchern umpflanzt.

Nach §35 SächsNatSchG (1) sollen der Freistaat, die Gemeinden sowie die sonstigen juristischen Personen des öffentlichen Rechts Wander- und Ufer-

wege sowie Erholungs- und Spielflächen einrichten. Mit seinen Einrichtungen wie Reiterhof, Sportanlagen, Spielplatz, Pension und Gaststätte besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsvorsorge.

Am Rand der Elster-Luppe-Aue werden mehrere landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Pferdehof, Pension, Sportanlagen) geschaffen. Es entsteht also ein Gebiet mit hohem Erholungswert, ohne daß wertvolle Flächen zerstört werden. Der Reiterhof trägt durch die Beweidung der Auenwiesen entscheidend zur Erhaltung der angrenzenden Kulturlandschaftsbereiche bei.

3.5 Reale Vegetation

Die Vegetation im Gebiet ist durch die verschiedenen Nutzungen geprägt. Den größten Anteil bilden intensiv genutzte Wirtschaftswiesen um die Stallgebäude der ehemaligen Rindermastanlage. Sie befinden sich in den Bereichen zwischen den befestigten Zufahrtsflächen und den Stallgebäuden. Sie werden zur Futtergewinnung sowie als Lager- und Abstellplätze genutzt.

Fast den selben Flächenanteil nehmen intensiv durch Reitsport, Pferdebeweidung bzw. Mahd genutzte Frischwiesen ein. Sie liegen am südlichen Rand des Geltungsbereiches und verlaufen weiter südlich bis zu den Auwaldrestbeständen der Luppe-Aue.

In wenig genutzten Randlagen an Stallgebäuden, Zäunen, Abstellplätzen und auf Schuttablagerungen kommen nährstoffreiche Ruderalfluren frischer Standorte vor. An länger brachliegenden Stellen befinden sich in diesen wenige kleine ruderale Gebüsche.

Am Ostrand des Geltungsbereiches befinden sich südlich der Hauptstraße Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil.

3.6 Potentielle natürliche Vegetation

Die Leitgesellschaft des Elster-Pleißel-Luppe-Auensystems ist der Eichen-Ulmen-Hartholz-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*).

Die Hauptbaumarten sind: *Quercus robur* (Stieleiche), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Ulmus minor* (Feldulme), *Alnus glutinosa* (Schwarzzerle), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Ulmus laevis* (Flatterulme), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Pyrus pyraeaster* (Wildbirne).

An Sträuchern kommen vorwiegend *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Crataegus laevigata* (Zweiggriffliger Weißdorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball), *Lonicera xylosteum* (Rote

Heckenkirsche), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe) und *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder) vor.

Von dem reichlichen Vorkommen der Frühjahrsgeophyten sind folgende Waldbodenpflanzen kennzeichnend: *Anemone nemorosa* (Buschwindröschen), Aronstab (*Arum maculatum*), Mittlerer Lerchensporn (*Corydalis intermedia*), *Adoxa moschatellina* (Moschusblümchen), *Gagea lutea* (Waldgoldstern), *Anemone ranunculoides* (Gelbes Windröschen), *Ranunculus ficaria* (Schabockskraut), sowie *Polygonatum multiflorum* (Vielblütige Weißwurz).

Bandförmig würde an den heute nicht mehr vorhandenen Flußarmen, flußseitig vorgelagert, das Silberweiden-Gehölz (*Salicetum albae*) vorkommen. Es würden *Salix alba* (Silberweide), *Salix fragilis* (Bruchweide), *Salix triandra* (Mandel-Weide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Salix purpurea* (Purpurweide) und *Salix purpurea* (Purpurweide) vorkommen.

3.7 Fauna

Zur Fauna liegen keine Untersuchungen vor. Es kann jedoch aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur (intensive gärtnerischen und landwirtschaftliche Nutzung) und der Biotopkartierung davon ausgegangen werden das im Gebiet nur mit wenigen empfindlichen Arten zu rechnen ist. Das Vorkommen von Fledermausquartieren in den alten Stallgebäuden ist nicht bekannt, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Begehung im Herbst brachte keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen.

In der Beschreibung der Biotope wird nochmals auf faunistische Aspekte eingegangen.

3.8 Biotope

Die Biotopkartierung sowie die Bilanzierung der Bedeutung und Leistungsfähigkeit der Biotope erfolgt nach dem Verfahren der hessischen Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Planungsgebiet erfolgte eine Biotopkartierung. Die erfaßten Biotoptypen sind im Bestandsplan im Maßstab 1:500 dargestellt.

Im Untersuchungsgebiet können entsprechend der Art der Nutzung und realen Vegetation 8 Biotop- und Nutzungstypen unterschieden werden.

2.000 Gebüsche, Hecken, Säume

2.100 Gebüsche, trocken bis frisch

6.000 Grasland

6.910 Wirtschaftswiesen, intensiv genutzt

6.320 Frischwiesen intensiv genutzt

9.000 Ruderalfluren und Brachen

9.210 Ausdauernde Ruderalfluren frischer Standorte

10.000 Vegetationsarme und kahle Flächen

10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)

10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze (nicht versiegelt)

10.710 Dachfläche nicht begrünt

11.000 Äcker und Gärten

11.223 Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil

3.8.1 Gebüsche, Hecken, Säume

2.100 Gebüsche, trocken bis frisch

An länger brachliegenden Stellen, in wenig genutzten Randlagen an Stallgebäuden, Zäunen, Abstellplätzen, in brachliegenden Gartengrundstücken und auf Schuttablagerungen befinden sich wenige kleine ruderale Gebüsche.

Sie haben hohe Bedeutung für die Avifauna und für an Gehölze gebundene Wirbellose. Zwischen den Nutzflächen sind sie als Rückzugsräume, Bruthabitat, Sing- und Ansichtswarten von Bedeutung.

3.8.2 Grasland

6.910 Wirtschaftswiesen, intensiv genutzt

Innerhalb der ehemaligen Rindermastanlage befinden sich intensiv genutzte Wirtschaftswiesen in den Bereichen zwischen den befestigten Zufahrtsflächen und den Stallgebäuden. Sie werden zur Futtergewinnung sowie als Lager- und Abstellplätze genutzt. Sie sind gekennzeichnet durch kurzgemähte artenarme Wiesenflächen. Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist sehr gering. Das häufige Mähen tolerieren nur wenige Pflanzenarten.

6.320 Frischwiesen intensiv genutzt

Sie liegen am südlichen Rand des Geltungsbereiches und verlaufen weiter südlich bis zu den Auwaldrestbeständen der Luppe-Aue. Ihre Nutzung ist durch Reitsport, Pferdebeweidung bzw. Mahd geprägt.

Die von Wirbellosen benötigte strukturelle Vielfalt der Pflanzenbestände fehlt, daher kommt nur ein eingeschränktes Artenspektrum vor.

Als Rast- und Nahrungsplatz werden sie von Star und Kiebitz genutzt, auch als Brutplatz von der Feldlärche.

3.8.3 Ruderalfluren und Brachen

9.210 Ausdauernde Ruderalfluren frischer Standorte

In wenig genutzten Randlegen an Stallgebäuden, Zäunen, Abstellplätzen und auf Schuttablagerungen kommen nährstoffreiche Ruderalfluren frischer Standorte vor.

Arten- und blütenreiche Ruderalfluren bieten einen vielfältigen Lebensraum, u.a. für Schmetterlinge, Blattkäfer, Bockkäfer, Spinnen, Wildbienen, Schnecken. Da eine Nutzung der Flächen fehlt, ist eine ungestörte Entwicklung in toten Pflanzenteilen und eine Überwinterung vieler Insekten im Boden möglich.

3.8.4 Äcker und Gärten

11.223 Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil

Am Ostrand des Geltungsbereiches befinden sich südlich der Hauptstraße Kleingärten mit überwiegendem Ziergartenanteil.

Gärten können für Schnecken, Insekten, Vögel und Kleinsäuger wichtige Lebensräume sein. Dies hängt jedoch von ihrer Strukturvielfalt und Nutzung (Einsatz von Düngern und Herbiziden) ab. Ihre Strukturvielfalt ist als mittel einzuschätzen, da die Gärten und einige in ihnen vorhandene Gehölze bereits ein Alter von ca. 20-30 Jahren besitzen. Das Artenspektrum der Gärten besteht jedoch überwiegend aus standortfremden nicht einheimischen Arten (Koniferen, Ziersträucher, Rasenflächen).

4.0 Vorhandene und geplante Nutzungen sowie Schutzgebietsausweisungen

4.1 Vorhandene Nutzungen

Die Nutzungsstruktur ist im wesentlichen durch die auffälligen Gebäude einer ehemaligen Rindermastanlage geprägt. Sie wird zur Zeit zum Teil bereits als Reiterhof umgenutzt.

Im Gebiet sind noch zwei Einfamilienhäuser mit Gärten in Verlängerung der Kleinsiedlungsbebauung von Stahmeln, sowie eine südlich der beiden Einfamilienhäuser vorhanden. Ein weiteres Einfamilienhaus befindet sich am Beginn des Geh- und Radweges nach Lützschena in Verlängerung der Hauptstraße.

4.2 Vorbelastungen

- Lärm- und Schadstoffimmissionen durch vorhandene B6 mit ca. 13 000 Kfz / 24h, durch den Flughafen Leipzig-Halle und die vorhandenen Nutzungen Reiterhof, Kleingärten und benachbarter Sportplatz.
- Versiegelung des Oberbodens durch Gebäude und Zufahrten in der ehemaligen Rindermastanlage und den Gärten.
- Altlastenverdachtsflächen im Bereich verfüllter Lehmgruben bzw. Altarme.
- Düngemittel und Pestizideinträge durch intensive landwirtschaftliche bzw. gärtnerische (Kleingärten) Nutzung.

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch baufällige Gebäude der ehemaligen Rindermastanlage.

4.3 Geplante Nutzungen

Der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan weisen für das Gebiet folgende Flächenzuweisungen aus:

1. Bereich ehemalige Rindermastanlage: Fläche für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf. Einrichtungen und Anlagen: Sportplatz, Mehrzweckhalle.
2. Wiesenflächen östlich der ehemaligen Rindermastanlage: Fläche für die Landwirtschaft
3. Einfamilien Häuser und Kleingärten südlich der Hauptstraße in Verlängerung der Kleinsiedlungsbebauung Stahmeln: Allgemeines Wohngebiet
4. Fläche südlich der ehemaligen Rindermastanlage: Fläche für die Landwirtschaft

4.3 Schutzgebietsausweisungen

Geschützte Landschaftsbestandteile

Baumbestand über 15cm Stammdurchmesser und Großsträucher über 4m Höhe, gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Lützschena-Stahmeln von Januar 1997.

Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald (außerhalb des Geltungsbereiches)

Das Plangebiet grenzt westlich, nördlich und südlich an das am 08.06.1998 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Leipziger Auwald.

Geschützter Biotop nach § 26 SächsNatSchG (außerhalb des Geltungsbereiches)

Silikatmagerrasen auf dem Damm am südwestlichen Sportplatzrand.

Bodendenkmale

Im Bereich der Wiesenfläche westlich des Sportplatzes zwischen Bahn- und Jägergraben (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich ein Bodendenkmal (neolithische Siedlungsreste). Mit höchster Wahrscheinlichkeit ist deshalb auch mit archäologischen Kulturdenkmalen im angrenzenden Bereich zu rechnen. Durch Bodeneingriffe im Bereich bisher nicht durch Bodeneingriffe (z. B. größere Bodenausräumungen) gestörter Zonen, können archäologische Kulturdenkmale durch die geplanten Bau- und Umwandlungsmaßnahmen betroffen sein. Vom Landesamt für Archäologie wird eine Untersu-

chung (erste Grabungsphase) in den Bereichen für notwendig erachtet, in denen Bodeneingriffe in nicht schon gestörten Bereichen erfolgen.

5.0 Art und Umfang der Eingriffe sowie der erforderlichen Maßnahmen

5.1. Ausgleichsmaßnahmen

Das Gebiet liegt eingebettet in landschaftliche Strukturen. Mit der Ausbildung von, unbebauten Freiflächen zwischen den Baukörpern und deren Durchgrünung soll sich das Sport- und Freizeitgelände in das Landschaftsbild einfügen. Dadurch soll auch eine Vernetzung der Biotopstrukturen im nördlichen Teil mit dem südöstlichen Auwaldaufforstungsbereich angestrebt werden.

Nördlich des Pferdehofes ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Dadurch wird ein Biotopverbund zwischen Pappelallee, Sportplatzdamm und den Freiflächen des Baugebietes erreicht.

Eine weitere Streuobstwiese stellt in Verbindung mit der Umpflanzung des Regenrückhaltebeckens die Verbindung mit der südöstlich gelegenen Auwaldaufforstung her.

Die Gebäude werden zum Außenbereich mit Bäumen und Sträuchern umpflanzt.

Durch geringstmögliche Versiegelung sollen Abflußverschärfungen vermieden werden. Dies wird sichergestellt durch die knappe Festlegung der Grundflächenzahl und die Begrenzung der Nebenanlagen auf dafür ausdrücklich festgesetzten Flächen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken abflußverzögert und über Rigolen versickert bzw. in die Auenbereiche geleitet um dort zu versickern.

5.2 Flächenbilanz und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Tabelle 1)

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgte mit dem Verfahren der hessischen Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft.

Als Grundlage wurde der jetzige Zustand der potentiellen Eingriffsflächen mit einer Biotopkartierung analysiert. (vgl. Punkt 3.6). Die Ergebnisse der Biotopkartierung wurden im Bestandsplan im Maßstab 1: 500 dargestellt.

Diesen Biotoptypen sind in der Verordnung bestimmte Biotopwerte nach ihrer Bedeutung und Leistungsfähigkeit für Natur- und Landschaft zugeordnet. Die Biotopwerte werden mit den Flächengrößen der Biotope multipliziert. Anschließend wird mit dieser Verfahrensweise der geplante Zustand des Baugebietes bilanziert und die Differenz aus dem Istzustand und dem geplanten Zustand gebildet.

Die Bilanzierung ist in Tabelle 1 dargestellt.

Die rechnerische Bilanzierung läßt erkennen, daß die durch die Baumaßnahme entstehenden Eingriffe kompensierbar sind.

5.3 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich (Tabelle 2)

Ein Eingriff gilt dann als ausgeglichen, wenn nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche oder Nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet wird.

In Tabelle 2 sind die zu erwartenden Konflikte und erforderliche landespflegerische Maßnahmen einander gegenübergestellt.

Unter der Maßgabe, daß die vorgeschlagenen landschaftspflegerischen Maßnahmen im genannten Umfang ausgeführt werden, sind die Eingriffe, die durch das geplante Vorhaben entstehen kompensierbar.

5.4 Ergebnis der Bilanzierung sowie Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Im Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung und der verbal-argumentativen Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen im Untersuchungsraum kann festgehalten werden, daß eine Kompensation des Eingriffs durch die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen kann.

Tab 1. Flächenbilanz (nach hessischer Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft)

Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/ Nutzungstyp vor Maßnahme	Flächenanteil (qm) je Biotop-/ Nutzungstyp nach Maßnahme	Biotopwert vorher	Biotopwert nachher
2.400 Hecken-/ Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht	27	-	4464	-	125928
2.100 Gebüsche, trocken bis frisch	36	149	-	5364	-
3.120 Streuobstwiese, neu angelegt	31	-	3368 <überd. Fl.>	-	104408
4.210 Baumgruppe, heimisch, standortgerecht	33	-	430 <überd. Fl.>	-	14190
4.310 Allee, heimisch, standortgerecht	31	-	1330 <überd. Fl.>	-	41230
5.345 Künstliche Stillgewässer, periodische Becken	25	-	500	-	13050
6.310 Frischwiesen extensiv, durch Extensivierung	44	-	3365	-	154704
6.320 Frischwiesen intensiv genutzt	27	5425	1798	146475	50733
6.910 Wirtschaftswiesen, intensiv genutzt	21	5766	-	121086	-
9.160 Straßenränder, intensiv gepflegt, artenarm	13	-	4093	-	55601
9.210 Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	4880	-	190320	-
10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)	3	3970	2968	11910	9303
10.510 Flächen nach GRZ	3	-	12157	-	38109
10.530 Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege,-plätze (nicht versiegelt)	6	9080	2716	54480	17028
10.540 befestigte und begrünte Flächen, Rasenpflaster, Rasengittersteine usw.	7	-	475	-	3472
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	4433	-	13299	-
11.223 Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil	20	5106	4604	102120	96260
Summe/ Übertrag		38809	38809	645054	724016
Biotopwertdifferenz:					+78962

Tabelle 2: Darstellung der Konflikte und Maßnahmen und Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Lfd. Nr.	Beeinträchtigung/Wirkfaktor Beschreibung der Konfliktsituation	Wirkraum	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Umfang	Begründung
1	Gefährdung von intensiv genutzten Frischwiesen im Grenzbereich des LSG „Leipziger Auwald“, Trockenrasenbiotop durch den Baubetrieb (Ablagerung von Stoffen, Überfahren mit Maschinen etc.).	-	Verbot jeglicher baubedingten Beeinträchtigung der an das LSG „Leipziger Auwald“ grenzenden Frischwiesen und des geschützten Trockenrasenbiotop. Der Trockenrasenbiotop ist vor Beginn und während der angrenzenden Straßenbaumaßnahmen durch eine Absperrung mit Warnband vor Beeinträchtigungen zu schützen.	-	Vermeidung von Eingriffen
2	Gefährdung von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern durch den Baubetrieb (Mechanische Beschädigungen, Beeinträchtigung des Wurzelbereiches).	33 Bäume, 1 Strauch	Schutzmaßnahmen während der gesamten Baumaßnahme gemäß DIN 18920	-	Vermeidung von Eingriffen
3	Verlust von Einzelbäumen	11 Bäume	Anpflanzen von Bäumen als Straßen- und wegbegleitende Alleen und Gliedernde Grünstrukturen.	66 Stck.	Ausgleich durch Ersatzpflanzungen
4	Verlust von ruderalen Gebüsch im Bereich der ehem. Rindermastanlage.	149m ²	Neuanlage von standortgerechten heimischen Gebüschpflanzungen innerhalb des Gebietes und zum Außenbereich.	4464m ²	Ausgleich durch Schaffung gleichartiger Ersatzlebensräume. Anlage von Biotopverbundstrukturen.
5	Teilverlust von Kleingartenflächen durch Überbauung Sporthalle	5106m ²	Anlage von zwei Streuobstwiesen nördlich und südlich des Reiterhofes sowie Extensivierung der darunterliegenden Wiesenflächen. Pflege: Keine Düngung, mähen zweimal jährlich, nicht vor 1. Juli, 2. Mahd ab 15. Sept. Abtransport des Mähgutes. Neuanlage von standortgerechten heimischen Gebüschpflanzungen innerhalb des Gebietes und zum Außenbereich.	3368m ²	Ausgleich durch Schaffung von ähnlichen Ersatzlebensräumen.
6	Verlust von Ruderalfluren im Bereich der ehem. Rindermastanlage	4880m ²	Anlage von zwei Streuobstwiesen nördlich und südlich des Reiterhofes sowie Extensivierung der darunterliegenden Wiesenflächen.	-	Ausgleich durch Schaffung gleichartiger Ersatzlebensräume.

Lfd. Nr.	Beeinträchtigung/Wirkfaktor Beschreibung der Konfliktsituation	Wirkraum	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Umfang	Begründung
7	Verlust von intensiv genutzten Frischwiesen südlich der ehemaligen Rindermastanlage durch Bau eines Regenrückhaltebeckens, Überprägung des Landschaftsbildes durch Regenrückhaltebecken.	325m ²	Neuentwicklung von Extensivgrünland unter Streuobstwiese auf derzeit intensiv genutzter Frischwiese. Geschwungene Uferlinienführung und möglichst flache Uferneigung. Landschaftsgerechte Eingrünung im Uferbereich als naturnahe Pflanzung mit unregelmäßig angeordneten Gehölzabschnitten und gewährleistet die Unterhaltung und Pflege.	3365m ² 325m ²	Ausgleich durch Schaffung gleichartiger Ersatzlebensräume. Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild durch naturnahe Gestaltung und Bepflanzung.
8	Verlust von intensiv genutzten Wirtschaftswiesen im Bereich ehem. Rindermastanlage	5766m ²	Neuanlage von Böschungs- und Grabenbepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen mit Landschaftsfrasen. Neuentwicklung von Extensivgrünland unter Streuobstwiese auf derzeit intensiv genutzter Frischwiese.	4093m ² , 3365m ²	Ausgleich durch Schaffung gleichartiger Ersatzlebensräume.
9	Verlust von an Gebäude gebundene Tierlebensräume durch Abriss alter Stallgebäude.	1746m ² Gebäudefläche	Beim Neubau von Gebäuden mit geschlossenen Dachgeschoß sind im Dachbereich je 3 lfd. Meter Traufänge mindestens eine Nisthilfe für Fledermäuse (z.B. Fledermausziegel) und je Gebäude 1 Nisthöhle für Hausrotschwanz u.a. Höhlenbrüter anzubringen. Verzicht auf für Fledermäuse tödlichen Holzschutz, Verwendung von zugelassenen Holzschutzmitteln auf Borsalzbasis, konstruktiver Holzschutz.	Trauf- länge nach Bau- grenze: 385m, 4 neue Gebäude	Schaffung von Ersatzlebensräumen für Fledermäuse und in Gebäuden brütenden Vogelarten. Vermeidung von Holzschutzmittelvergiftungen bei gebäudebewohnenden Tierarten.
10	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.	833m ²	Rückbau der alten Schotter und Betonstraßen, Stallanlagen, sowie Gartenhäuser. Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 Blatt 2 auszuführen. Verbot des Herbizid- und Pflanzenschutzmitteleinsatzes im Gebiet. Neuanlage von Grünflächen und Biotopstrukturen im Gebiet.		Verminderung und Teilausgleich für Neuversiegelung. Schutz des Bodens vor Schadstoffeintrag und Eutrophierung. Verbesserung der Bodenfunktionen und des Bodenschutzes durch naturnahe Bepflanzung und Bodennutzung.

Lfd. Nr.	Beeinträchtigung/Wirkfaktor Beschreibung der Konfliktsituation	Wirkraum	Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Umfang	Begründung
11	Veränderung des Landschaftsbildes	-	Umpflanzung und innere Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen standortgerechten Gehölzstrukturen (Hecken, Gebüsche, Alleen, Streuobstwiesen). Neue Gebäude im Verhältnis zu vorhandenen Gebäuden maßstabs- und proportionsgerecht (ergänzende Bebauung). Keine Veränderung raumprägender und -gliedernder Bauungsformen (z.B. Silhouettenüberprägung und Formzerschneidung) und Unterbrechung von Sichtverbindungen.		Vermeidung und Verminderung durch bauliche Gestaltung und Grünordnung des Gebietes.
12	Übernutzung der Aue durch Pferdesport- und Beweidung	-	Begrenzung der maximal zu haltenden Pferde auf 60 Stück.		Vermeidung und Verminderung einer zu intensiven Nutzung der sensiblen Auenbereiche durch Begrenzung maximal zu haltenden Pferde.

6. Hinweise zu Pflege und Unterhaltung der Pflanzflächen

Gehölzpflanzungen:

In den ersten Jahren nach der Pflanzung sind zur Unterstützung und Entwicklung der Gehölzpflanzungen folgende Pflegemaßnahmen notwendig.

- Witterungsbedingte Schäden und Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Gehölzverankerungen und Schutzvorrichtungen sind regelmäßig zu überprüfen
- Eine optimale Entwicklung ist durch Bodenbearbeitung und Düngung mit organischen Düngemitteln zu fördern; Laub ist in den Gehölzpflanzungen zu belassen.
- Bäume in Pflanzflächen in nicht unmittelbarer Nähe von Stellplätzen und Verkehrswegen bedürfen keiner Schnittmaßnahmen
- Spontan entwickelte Wildkrautsäume an Hecken und Gehölzflächen sind zu belassen, abschnittsweise alle 3-5 Jahre zu mähen.
- Auf eine Düngung der Säume sowie auf Herbizideinsatz ist unbedingt zu verzichten!

Pflege von Solitärbäumen:

Rechtzeitigen Pflege- und Erziehungsschnitt an neugepflanzten Solitärbäumen

durchführen:

- Die allmähliche Verlängerung des astfreien Stammes bis zur benötigten Höhe des Kronenansatzes durch Entfernen der untersten Äste unterstützen (besonders wichtig bei Straßenbäumen und Bäumen in der Nähe von Verkehrsflächen (Lichtraumprofil!)).
- Stammgabelungen (Zwiesel), Nest- bzw. Hohlkronen nicht entstehen lassen
- Ständige Pflege der Baumscheiben
- Pflegemaßnahmen durch Fachfirmen des Garten- und Landschaftsbaues durchführen lassen

Pflege der Rasen- und Wiesenflächen:

Für die Schnitthäufigkeit ist die Entwicklung des jeweiligen Aufwuchses von Bedeutung.

Ausschlaggebend für den Zeitpunkt ist die Blütezeit; bei Blumenwiesen ist das im allgemeinen Anfang Juli und Mitte September.

Eine Neuansaat erfordert eher früheren Schnitt, um Ackerwildkräuter aus bodenbürtigen Samen zu unterdrücken.

Die Schnitthöhe sollte zwischen 8 - 15 cm liegen.

Das Schnittgut ist zu entfernen und gegebenenfalls zum Mulchen in den Gehölzflächen oder zum Kompostieren zu verwenden. Heugewinnung ist ebenfalls möglich.

Auf eine Düngung der Flächen sowie Herbizideinsatz ist unbedingt zu verzichten!

12. Ergebnis

Aus allen genannten Gründen ist aus der Sport- und Freizeitanlage keine wesentlich negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Aus ökologischer Sicht kann festgestellt werden, daß die Ist-Situation ausgeglichen werden kann und das nach der Realisierung der Baumaßnahme eine Aufwertung des Gebietes zu erwarten ist.

Aufgestellt Taucha, den 14.12.98


Dipl.-Ing. (FH) D. Hainich

AUSFERTIGUNG

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. E-89 Sport - und Freizeitanlage "An der Rodelbahn" der ehemaligen Gemeinde Lützschena-Stahmeln wird hiermit ausgefertigt.

Leipzig, den

16.11.99



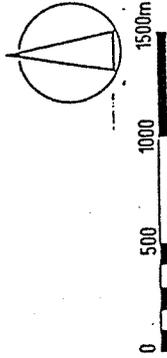
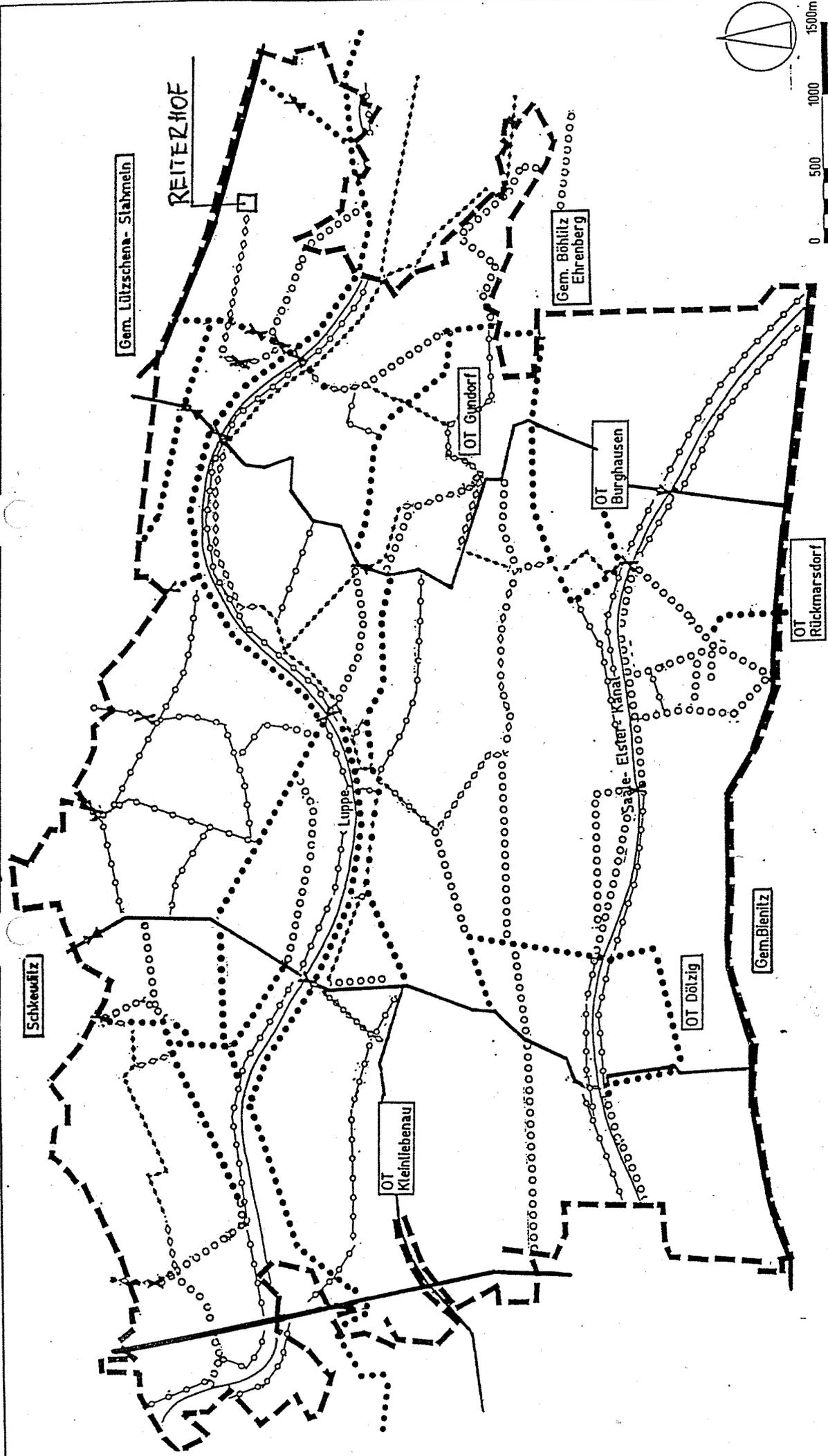


Abbildung 14

WEGENETZ - NUTZUNGSKARTIERUNG

AGRARSTRUKTURELLE ENTWICKLUNGSPLANUNG
 „FLUSSAULENLANDSCHAFT LEIPZIG-NORDWEST“
 Planungsgemeinschaft:
 Landschaftsplanungsbüro Dr. Bormann & Partner GmbH
 Interagrarkooperation GmbH Liebertwolkwitz
 ADRIAN Landschaftsplanung

Legende

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------|
| | Wegtyp 1
Hauptrad- u. Wanderweg
z.T. als Reitweg genutzt | | Straßen |
| | Wegtyp 2
Feld- und Forstwege
seltener als Wander- und
Radweg genutzt
nicht ausgebaut | | Brücken |
| | Wegtyp 3
schmaler Weg; Trampelpfad
kaum frequentiert | | RENZE DES
PLANGEBIETES |
| | Wegtyp 4
Reitwege
vom Forst ausgewiesen
ergänzende Reitwege; vom
Zweckverband vorgeschlagen | | |
| | | | |

Trink- und Schmutzwasserbedarfsberechnung
 nach Technischem Regelwerk Nr.: TR/30/04: Bemessungsgrundlagen zur Ermittlung des
 Trinkwasserbedarfs sowie der Schmutz- und Regenwassermengen für Wohn-, Gewerbe-
 und Industriegebiete 1997 sowie
 DVGW-Merkblatt W 410: Wasserbedarfszahlen 1995

	Bezugsgröße V	Durchschnittlicher Tagesverbrauch und Schmutzwasseranfall; $q_{dm} = \text{Tagesmittelwert} \cdot V$	Durchschnittlicher Stundenverbrauch; $Q_{hm} = q_{dm} : 24$	Größter Stundenverbrauch; $Q_{hmax} = Q_{hm} \cdot f_h$	Spitzenabfluß als Bruchteil des Tageswertes
Wohngebäude (3 WE Bestand; 2 WE neu in Pferdehof)	2,5 Einwohner - 5 Wohneinheiten = 12,5 Einwohner	$140\text{l/d} \cdot 12,5 = 1750\text{l/d}$	$1750\text{l} : 24\text{h} = 73\text{l/h}$	$73\text{l/h} \cdot 5,5 = 403\text{l/h}$	$1750\text{l/d} : 8 = 219\text{l/d}$
Pension	60 Betten	$241\text{l/d} \cdot 60 = 14460\text{l/d}$	$14460\text{l} : 24\text{h} = 603\text{l/h}$	$603\text{l/h} \cdot 4,4 = 2653\text{l/h}$	$14460\text{l/d} : 8 = 1808\text{l/d}$
Pferdehof	60 Pferde + 2 - 30 Personen = 120	$52\text{l/d} \cdot 120 = 6240\text{l/d}$	$6240\text{l} : 24\text{h} = 260\text{l/h}$	$260\text{l/h} \cdot 7,6 = 1976\text{l/h}$	$6240\text{l/d} : 8 = 780\text{l/d}$
Summe		22450\text{l/d}	936\text{l/h}	5028,06\text{l/h}	2807\text{l/d}